

SUPLEMENTO DE VIVIENDA
DE PAGINA/12 AÑO 2 Nº98
SABADO 16 DE DICIEMBRE DE 2000

■ **Equipamiento**
Instalaciones electrónicas para garantizar la seguridad

■ **La ciudad**
La posibilidad perdida de una nueva refundación, **por el Arq. Pedro Conrado Sonderéguer**

Arnaldo Pampillón

SOLUCIONES SE BUSCAN

El déficit habitacional alcanzaría a 850 mil viviendas. Un intenso debate entre legisladores, especialistas, profesionales y organizaciones sociales concluyó que una más eficiente aplicación de los recursos disponibles, poniendo el acento sobre la demanda en vez de la oferta, podría generar las respuestas.

m² Por P. C. Sonderéguer*

GOBIERNO Y PLANIFICACION
La cuestión de la Modernidad II

El último tercio del siglo XX encontró a la arquitectura y el urbanismo instalados en un academicismo "moderno", que había dejado atrás las tareas del Movimiento Moderno: valoración del contexto, escala humana, libertad artística, contenido social de la disciplina. Una vez más, la arquitectura era, ante todo, "un discurso sobre sí misma" (M. Tafuri, *La esfera y el laberinto*, 1980). Esteticismo, manierismo modernista que, al abandonar la búsqueda de las vanguardias, se desvinculó de la relación con el entorno (cultural, social, tecnológico, económico, geográfico).

El ideal que animó las múltiples corrientes del Movimiento Moderno expresaba un compromiso social y una gran confianza en la capacidad humana para organizar la utopía. La sensibilidad racionalmente conducida podía ser el medio para inducir cambios en la sociedad: no fue sólo una discusión estética sino la elaboración de una preceptiva poética para expresar objetivos de orden ético. La vanguardia vivida no sólo como lenguaje sino como visión del mundo: una erótica, una acción, un estilo de vida, en palabras de Octavio Paz.

En los años '80, la cuestión del posmodernismo sacudió el gris parnaso en que había caído aquella historia y reabrió la discusión. ¿Qué enseñanzas debió dejar la polémica sobre la modernidad? No sólo la constatación de los límites de aquella preceptiva, su definitivo envejecimiento, sino la sospecha o el anuncio (a fines de los años '70) de profundos cambios en las necesidades de la ciudad, en la condición de sus habitantes, en sus modos de producción: modernización de infraestructuras, reclamos de nuevos actores ciudadanos, impacto de nuevos materiales y técnicas, fueron los elementos que, en todo el mundo, anticipaban la transformación de la cuestión urbana.

Hoy podemos ver una continuidad: envejecimiento de una preceptiva, sin duda, pero también actualización de una serie de problemas sociales y culturales. En la cuestión urbana, la polémica sobre la modernidad no se relacionó suficientemente con la polémica sobre la globalización: éste es el vínculo que interesa establecer. Hoy, como en el XIX, el legislador de la virtud antigua camina entre ruinas sin saberlo.

Ese unitario (recuerda Natalio Botana citando a Sarmiento), cabeza de una generación razonadora y deductiva, "marcha derecho, la cabeza alta; no da vueltas, aunque sienta desplomarse un edificio; habla con arrogancia; tiene ideas fijas, invariables". El descalabro del orden social de la ciudad, el profundo cambio del escenario urbano, le resulta ajeno. La trama secreta que vincula la convulsionada historia del siglo, inadvertida. La fragmentación artificial de una serie secular de victorias y derrotas, aceptada como natural. Los nuevos escenarios globales, analizados con viejas anteojeras. Las nuevas realidades, metidas a la fuerza en viejas palabras.

Así, la ciudad de Buenos Aires, en los años '90, perdió la posibilidad de realizar una verdadera refundación, que la dotara de los elementos de gobierno necesarios a la gran transformación en curso. Instrumentos efectivos de participación ciudadana. Instrumentos de gobierno urbano ampliados a la ciudad real. Instrumentos de conocimiento y difusión de los datos del escenario regional. Instrumentos de una más justa distribución de la renta urbana. Instrumentos, en fin, de preservación de la ciudad.

El esfuerzo estatuyente de la ciudad autónoma cayó en el anacronismo de enfrentar el siglo XXI con una ampliación de la legislación del XIX (que era a su vez la materialización de las ideas del XVIII). Improba tarea que dejó fuera de la cuestión los resortes esenciales del poder en los nuevos escenarios: manejo integrado de las grandes infraestructuras de transporte que condicionan el desarrollo de la ciudad (puerto, aeropuertos, autopistas, ferrocarriles); control ciudadano sobre los nuevos actores globales con capacidad de intervenir erráticamente en fragmentos urbanos, siguiendo sus propios intereses y no los del conjunto (terrenos vacantes, shoppings, multicines); coordinación e incorporación moderna al proyecto urbano de actores vecinales que requieren una participación más activa que un sistema de consultas públicas.

El reconocimiento de estos antecedentes apenas si contribuye a situar el presente y a identificar algunas herramientas. La cuestión del enmudecimiento del código moderno, la presencia de lo pre-moderno como contexto de la ciudad latinoamericana y la realidad de una disciplina forzada a desempeñarse con grandes carencias teóricas frente a problemas que rebasan los límites de su especificidad profesional, esas cuestiones permanecen.

En todo caso, los hechos amenazan con una posmodernidad –en el ámbito de las conductas sociales: desinterés por el futuro, pérdida de confianza en la posibilidad de transformación de la realidad– inmersa en un universo que nunca llegó a ser moderno y esto abre nuevamente el camino de las verdaderas tareas de la ciudad: la modernidad urbana es, ante todo, un proyecto; una expresión de la voluntad común; una construcción, más que una fatalidad.

** Director de la Carrera en Gestión Ambiental Urbana de la Universidad Nacional de Lanús.*

ENCUENTRO DE ESPECIALISTAS
EL DEFICIT HABITACIONAL

Hay rec
pero mal

El debate sobre el déficit habitacional quedó postergado de la consideración de los políticos. Sin embargo, en un encuentro realizado en La Plata se rescató esta problemática con un intenso intercambio de propuestas sobre cómo solucionarlo. El ordenamiento de recursos y el apoyo a la demanda en vez de la oferta parecen ser la clave.

m² Por Liliana Sánchez

En los últimos tiempos se profundizó el déficit habitacional al compás de una distribución inequitativa de las riquezas y una progresiva retirada de los aportes públicos (créditos, subsidios) hacia los sectores más postergados. Para debatir nuevas formulas que sirvan para contrarrestar ese déficit (que hoy sería de 850.000 unidades) y otros aspectos relacionados con la problemática de la vivienda, se desarrolló el lunes último el "Encuentro sobre Habitat Popular. El déficit habitacional", en la Cámara de Diputados de la provincia de Buenos Aires.

Con la participación de legisladores nacionales, provinciales y municipales, representantes del sector académico, de la Cámara Argentina de la Construcción y organizaciones intermedias se repasaron temas tales como la utilización de los fondos del Fonavi (Fondo Nacional de la Vivienda), el desarrollo de acciones concertadas entre el sector público y privado y la descentralización en el manejo de los recursos y en la ejecución de las obras, incluyendo la participación de las ONG en la definición de las políticas de vivienda.

Pero, fundamentalmente, la mayoría de las ponencias giraron en torno de cómo y quién construye y financia viviendas accesibles para los sectores de bajos ingresos. Y si bien no se generaron discusiones, sí hubo propuestas con matices diferentes.

Teniendo en cuenta que las partidas destinadas al Fonavi se redujeron, desde 1992, de 1200 a 900 millones, y que incluso a partir del presupuesto de este año la mitad de esos recursos pueden ser utilizados para otra cosa que no sean específicamente viviendas, la clave sería, para algunos, optimizar el uso de esos fondos.

"Hasta ahora se planteó la financiación en función de la oferta, se pagaba a los que construían la vivienda y después se trataba de vender. Entiendo que tenemos que trabajar al revés, fomentando la demanda en vez de construir, ayudar a pagar cuotas o intereses de la deuda (si alguien alcanza a pagar 200, pero la cuota es de 300 prestarle los 100 pesos restantes, que luego devolverá al Estado en una segunda hipoteca), explica el Ing. Miguel Kolesas, coordinador del Centro de Estudios e Inves-

...S SOBRE HABITAT POPULAR.

...cursos, ...utilizados

...tigación de Ingeniería Urbana y Vivienda, de la Facultad de Ingeniería de la UBA.

Dentro de este esquema le asigna al sector social (ONG, cooperativas) el rol de contralor para darle transparencia al manejo de los fondos. Asimismo, plantea la incorporación, en mayor proporción, de tecnología industrial en la construcción para abaratar costos.

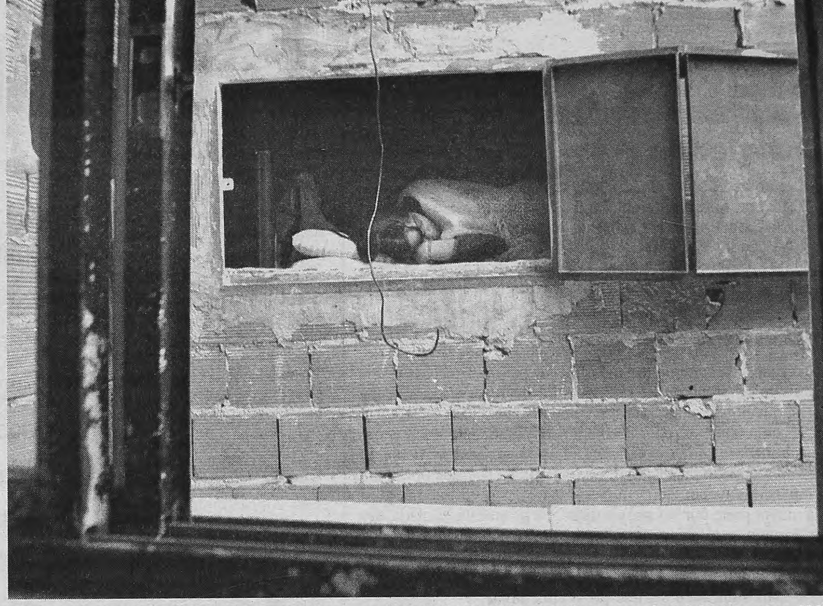
Para que una vivienda sea económicamente accesible no debe superar los 25.000 dólares y en este precio final incide el valor del terreno. "Necesitamos el apoyo de los municipios, hay que aprobar rápidamente ordenanzas (nuevos códigos de zonificación) de uso del suelo en radios de ampliación urbana para lograr que esa vivienda esté legalmente en condiciones de ser hipotecada", reclama Mario Raspagliesi, de la Cámara Argentina de la Construcción de la provincia de Buenos Aires. Además, plantea un régimen de financiación que reconoce dos etapas. En la primera, de corto plazo y que coincide con el período de construcción, los fondos estarían integrados por la empresa constructora y el sistema financiero; luego, cuando la vivienda ya está terminada, el sector público asume esa inversión y la transforma en crédito de largo plazo como hipoteca.

Entretanto, desde otro panel se proponían otras herramientas para optimizar los recursos existentes, como por ejemplo las casi 150.000 viviendas desocupadas que hay en la ciudad de Buenos Aires, mientras que alrededor de 400.000 de sus habitantes están en una situación crítica en relación con su hábitat. El Movimiento de Ocupantes e Inquilinos apoya su acción en los procesos de autogestión. "Lo más importante de la autogestión es la conformación de una cultura que tiene que ver con lo colectivo, con la solidaridad, casi un modelo opuesto a la cultura vigente", dice el Arq. Néstor Jeifetz, presidente del MOI.

Las cooperativas son las unidades organizativas de este movimiento y las que proceden a la compra colectiva de un edificio o inmueble destinado a la vivienda, y luego mantienen la propiedad colectiva de ese bien. "La escritura está a nombre de la cooperativa y ésta elabora convenios de uso y goce; la vivienda es heredable. La propiedad colectiva es más fuerte ante la posibilidad de defensa de la propiedad que un pobre tipo que tomó un préstamo y no lo puede pagar y lo ejecutan con toda rapidez", compara el Arq. Jeifetz. Algunas de estas experiencias se están desarrollando en los barrios de Barracas, San Telmo y San Cristóbal.

Los organizadores del Encuentro, la presidencia de la Comisión de Obras y Servicios Públicos de la Cámara baja bonaerense, el Colegio de Arquitectos de la provincia de Buenos Aires, el Instituto de Estudios y Participación de ATE (Asociación de Trabajadores del Estado) y la Federación de Tierra y Vivienda de CTA (Central de Trabajadores Argentinos) se habían propuesto reinstalar el tema del déficit habitacional por estos días en que fue tapado por otros temas y por otros déficit, inclusive el fiscal.

Gonzalo Martínez



■ En la ciudad de Buenos Aires se estima que hay 150 mil viviendas desocupadas, mientras que 400 mil habitantes están en una situación crítica en relación con su hábitat.

Arnaldo Pampillón



■ Para que una vivienda sea económicamente accesible no debe superar los 25.000 dólares, opinan los especialistas.

PROPUESTAS PARA EL FINANCIAMIENTO

Los fondos y el hábitat

El hábitat no se conforma sólo con la vivienda, sino también con las obras de infraestructura y servicios que acondicionan un espacio y lo hacen habitable. Los legisladores, inmersos en una realidad acotada por el recorte de fondos públicos destinados a obras, arbitran nuevos medios o esquemas de financiamiento que faciliten la participación permanente del sector privado, tanto en la ejecución como en el mantenimiento de las obras.

"No hay plata para obra pública. Imaginamos un esquema para que las empresas ejecuten las obras, y el Estado empieza a pagar cuando la obra está terminada, y además la empresa privada se encargará del mantenimiento", explica el diputado nacional Ricardo Vago. Ante la resistencia ofrecida por algunos sectores a estos nuevos formatos se argumenta que no hay que rechazarlos, sino conocerlos para evitar que sean utilizados por otros. Tampoco "significa aceptar las herramientas financieras tal como vienen presentadas", dice el diputado Vago y asegura que se introdujeron varias mejoras al proyecto original (la inclusión del compre nacional, participación de las pymes, etc).

No obstante, algunas objeciones provenientes del auditorio apuntaban a la falta de participación de las ONG en la definición del plan de obras prioritarias, y a una privatización encubierta de la obra pública.

CAL Y ARENA

Expovivienda

Tras el éxito de Expovivienda 2000, comenzó a gestarse Expovivienda 2002, que se realizará del 10 al 14 de abril de ese año en el Centro Costa Salguero, organizado por la Asociación de Empresarios de la Vivienda y Desarrollos Inmobiliarios. En el lanzamiento comercial de la exposición, realizado en el mes de octubre, se renovó el interés por estar presentes en este prestigioso evento.

Arquiviaje

Como respuesta a la inquietud manifestada por arquitectos que viven en provincias argentinas y en países limítrofes u otros de Latinoamérica, que quisieran conocer de cerca las obras más recientes o destacables de Arquitectura y Urbanismo de la ciudad de Buenos Aires y sus alrededores, –incluyendo La Plata– surgió la iniciativa de organizar un recorrido profesional. La iniciativa, encarada por la organización Teleproyecto, consistirá en visitar las obras, acompañados en la mayor parte por sus proyectistas. La propuesta, titulada Arquiviaje Porteño, está abierta a todos los profesionales interesados –incluye alojamiento, traslados, comidas y guías especializados–, los que podrán solicitar mayor información en el teléfono 4771-2454 o bien por e-mail: multimedio@tele-proyecto.com.ar

El cuidado del hogar

En el equipamiento de los hogares, las instalaciones electrónicas para comunicación y seguridad han pasado a ser un requerimiento indispensable de los moradores más exigentes.

Secuen Video es una empresa nacional que produce una amplia gama de modelos, que permite implementar el sistema en todo tipo de ambientes. Por su fácil instalación y precios accesibles, su aplicación hoy se adapta a una extendida gama de clientes. Secuen es pionera en el desarrollo local de este tipo de sistemas, inició su actividad en el año 1991 y utiliza tecnología propia, ofrece servicio técnico y destina buena parte de sus esfuerzos a la inversión y desarrollo de sus productos. Algunas de las especificaciones técnicas para acercarse al conocimiento de estos sistemas son las siguientes.

¿Qué es un sensor infrarrojo pasivo?

A estos sensores se los llama pasivo porque, a diferencia de otros sistemas como los ultrasónicos o de microondas, no emiten radiación sino que sólo reciben "pasivamente" la redacción infrarroja de cuerpos a temperatura superior al ambiente (todo cuerpo caliente emite radiación infrarroja). Este principio se aprovecha para detectar la presencia de personas sensando la radiación emitida por éstas.

Para tal fin, se desarrollaron los detectores piroeléctricos (PIR), que son dispositivos semiconductores capaces de detectar la radiación infrarroja con tal sensibilidad que una persona puede ser "percibida" a varios metros de distancia. Para que un detector piroeléctrico pueda ser aplicado a un sistema de iluminación automática se debe lograr la captación de variaciones de temperaturas relativas. Una variación térmica de todo el ambiente en su conjunto no indicaría la presencia de una persona como tampoco lo haría la variación de temperatura de un cuerpo. Para evitar disparos no deseados, los detectores en su interior poseen en realidad dos elementos sensibles conectados en oposición de manera que su potencial se cancela cuando la variación térmica los afecta a ambos por igual.

Para que el sensor entregue señal ante cualquier pequeño movimiento, se lo debe completar con una Lente de Fresnel cuya función es concentrar la radiación del ambiente sobre la superficie del detector piroeléctrico (es como el anteojo del sensor).

Dicha lente está construida en forma de facetas, que se comportan como si se trataran de muchas lentes (una para cada faceta) que apuntan al ambiente en distintas direcciones descomponiéndolo en zonas; se producirá una diferencia de temperatura entre los dos elementos sensibles del detector piroeléctrico.

De esta manera el conjunto detector piroeléctrico-lente de Fresnel censa presencia por movimiento de masas calientes.

Existe variedad de lentes que producen distintos tipos de patrones de cobertura, desde grandes ángulos de alcances moderados hasta ángulos estrechos con alcances muy extensos.

¿Cómo se aplica el sensor infrarrojo pasivo a iluminación automática?

Para lograr un automático adecuado no basta con la detección sino que al sensor habrá que agregarle básicamente tres funciones:

◆ Temporizador redisparable, que permita que la luz se apague después de un tiempo (ajustable) que la última persona abandonó el lugar.

◆ Control fotoeléctrico (con celda fotoeléctrica ajustable) que determine la iluminación ambiente por encima de la cual no se desea que la luz se encienda.

◆ Control de sensibilidad que permita ajustar a voluntad el alcance de la detección.

¿Qué beneficios proporciona?

◆ *Gran ahorro de energía.* No permite que las luces queden encendidas como sucede típicamente en lugares de ocupación ocasional (baños, aulas, salas, oficinas, etc.) e impide que éstas se enciendan durante el día.

◆ *Disuasión.* El sensor se activa con independencia de que la persona detectada sea o no un intruso. De esta manera el encendido inesperado de las luces sorprenderá al intruso sin saber que fue visto o no, facilitando su observación (lugares de acceso como pasillos, fondos, etc.)

◆ *Confort y seguridad.* El sistema ofrece la comodidad de encender la luz sin intervención del usuario, evitando muchas veces andar tanteando la pared en la oscuridad hasta dar con la llave de la luz, evitando el riesgo de accidentes por golpes o tropezones por caminar a oscuras (geriátricos, etc.)

◆ *Protección del medio ambiente.* Es una verdad conocida por todos que la generación de energía es contaminante. Todos los sistemas de generación de energía dañan de una manera u otra nuestro medio ambiente y consumen recursos no renovables, por lo tanto, todos los sistemas que conduzcan a economizar energía, más allá del ahorro del servicio, proporcionan un beneficio colectivo cada vez más necesario.